THAM WENG KONG

lwn.

V. RAJANDRAN & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
ABDUL MALEK AHMAD J
[SAMAN PEMULA NO. 24-140-89]
19 JULAI 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Injunksi - Perintah menghalang membinasakan bangunan - Permohonan perintah mengenepikan injunksi - Prinsip imbangan kemudahan.*

Plaintif, mewakili semua ahli Gereja Baptist Pasir Pinji Ipoh, telah lama menduduki (sebagai penyewa) sebidang tanah di Jalan Pasir Puteh Ipoh. Sebuah bangunan gereja terletak di atas tanah itu. Kata plaintif, selepas kematian pemilik tanah itu, plaintif tidak tahu kepada siapa sewa hendak dibayar dan oleh kerana itu sewa telah tidak dibayar. Plaintif mendakwa ketiga-tiga defendan telah menceroboh tanah tersebut dan memusnahkan harta yang mereka duduki. Pada 20 Februari 1989 plaintif telah mendapat injunksi dari Mahkamah menghalang defendan dari meneruskan tindakan mereka.

Dalam jawapan mereka menerusi afidavit, defendan telah mengemukakan satu perjanjian bertarikh 3 Julai 1979 di antara pemilik tanah dengan defendan ketiga yang membenarkan defendan ketiga memajukan tanah tersebut. Defendan juga telah mengemukakan surat dari pihak berkuasa tempatan yang menyatakan bahawa satu permohonan pecah sempadan telah diluluskan dengan syarat bahawa bangunan yang ada di atas tanah itu dirobohkan. Defendan juga mengatakan bahawa semua penghuni tanah dan bangunan itu telah diberitahu untuk mengosongkan tanah itu dan kesemuanya telah berbuat demikian, melainkan plaintif. Defendan juga telah mengemukakan surat dari pemilik tanah yang menyatakan bahawa semenjak tarikh perjanjian, ia telah enggan menerima sewa lagi dari Gereja Baptist itu.

Yang menjadi isu ialah samada injunksi itu patut diketepikan.

Diputuskan:

[1] Berdasarkan kepada keterangan yang dikemukakan, nyatalah bahawa pemilik tanah masih hidup dan afidavit plaintif yang mengatakan bahawa pemilik tanah telah mati adalah tidak benar sama sekali.

[2] Gereja Baptist adalah salah satu dari 22 penghuni tanah berkenaan dan selepas tarikh perjanjian (3 Julai 1979) pemilik tanah tidak lagi membenarkan mana-mana penghuni termasuklah plaintif menduduki tanah itu.

[3] Injunksi adalah satu remedi mengikut budibicara Mahkamah, samada remedi ini wajar diberi atau tidak, Mahkamah dikehendaki memberi perhatian kepada imbangan kemudahan.

[4] Pada pendapat Mahkamah, perbicaraan adalah perlu untuk menyelesaikan pertikaian dalam kes ini. Sementara itu, kedudukan tiap-tiap pihak hendaklah seperti sebelum injunksi dikeluarkan. Oleh yang demikian, memandangkan bahawa dalam kes ini gantirugi adalah mencukupi, Mahkamah berpendapat bahawa defendan hendaklah dibenarkan menjalankan kerja memajukan tanah tersebut.

[Injunksi diketepikan dengan kos.]

Bagi pihak plaintif - Choy Kam Lee; T/n. K.C. Lai & Co.
Bagi pihak defendan - Chin Fook Yen; T/n. Chin Fook Yen & Co.

PENGHAKIMAN

Abdul Malek Ahmad H:

Pada 20 Februari 1989, plaintif telah mendapat perintah, atas perakuan gantirugi, menghalang defendan-defendan, sendiri atau melalui pekerja-pekerja atau ejen-ejen mereka, dari membinasakan bangunan plaintif di Nombor 486 Jalan Pasir Puteh, 31650 Ipoh dan menceroboh harta tersebut dan perintah untuk Penolong Kanan Pendaftar atau Hakim menilai gantirugi yang hendak dibayar oleh defendan-defendan kepada plaintif semasa perbicaraan sepenuhnya. Melalui saman dalam kamar bertarikh 29 Ogos 1989, defendan-defendan pula telah memohon untuk mengenepikan perintah-perintah yang telah dibuat pada 20 Februari 1989 serta kos.

Dalam afidavit menyokong permohonannya, wakil plaintif telah menyatakan bahawa plaintif iaitu semua ahli Gereja Baptist Pasir Pinji (Ipoh), telah selama ini menduduki tanah tersebut di mana di atasnya terletak bangunan gereja. Dua resit bil hasil taksiran bagi bulan-bulan Januari hingga Jun 1988 dan bagi bulan Julai hingga Disember 1988 untuk harta tersebut telah dikemukakan. Resit-resit tersebut mengandungi nama Wong Soo d/a Gereja Baptist di 1129 Pasir Pinji 31650 Ipoh. Mengikut wakil plaintif lagi, tuan punya tanah tersebut dalam tahun empat puluhan atau lima puluhan telah membenarkan Malaya Baptist Mission membina bangunan gereja di atas tanah tersebut. Enam resit sewa rumah dari Julai 1976 kepada Jun 1979, tiap-tiap satu resit untuk enam bulan berturut-turut, telah juga dikemukakan. Wakil plaintif juga telah menyatakan bahawa selepas kematian tuan punya iaitu Bevinda Clementina Dourado, plaintif telah tidak tahu kepada siapa hendak dibayar sewa-sewa tersebut.

Plaintif mendakwa defendan pertama telah menceroboh tanah tersebut dan memindahkan papan-papan dan bahan-bahan bangunan dengan kebenaran defendan kedua dan defendan kedua pula telah menceroboh dengan cara menghumbankan bahan-bahan tanah, mengorek tanah tersebut dan membinasakan bangunan plaintif dengan kebenaran defendan ketiga.

Afidavit yang menyokong permohonan defendan-defendan disumpah oleh pengarah defendan ketiga dan beliau telah mengemukakan perjanjian bertarikh 3 Julai 1979 di antara Bevinda Clementina Dourado iaitu tuan punya tanah tersebut dan defendan ketiga yang melaluinya defendan ketiga telah diberi kebenaran memajukan tanah tersebut. Jadual perjanjian tersebut telah menyenaraikan Malaya Baptist Mission sebagai salah satu dari dua puluh dua penghuni tanah tersebut.

Surat dari Majlis Perbandaran Ipoh bertarikh 12 Jun 1982 juga telah dikemukakan dan isi kandungan berbunyi:

> Messrs. Foo & Yee
> 17 Jalan Bandar Raya,
> Ipoh.
>
> Tuan,
>
> Cadangan memecah sempadan Lot 8670 dan 29056, Jalan Pasir Puteh, Ipoh untuk Encik Chan Siew Tong
>
> Merujuk surat tuan bertarikh 23 Mac 1982, adalah dimaklumkan bahawa pecahan sempadan yang dicadangkan bagi lot tersebut telah diluluskan oleh majlis ini dengan syarat-syarat berikut:
>
> (a) semua bangunan yang ada di tapak itu hendaklah dirobohkan;
>
> (b) tanah dipecahsempadan menurut pelan P.U. yang diluluskan sebelum memulakan pembangunan;
>
> (c) tanah lapang dirata, ditanam rumput dan dipasang dengan alat padang kanak-kanak dengan memuaskan majlis Perbandaran dan hendaklah diserahkan;

(d) jalan dan longkang dibuat menurut kehendak Majlis Perbandaran;

(e) mengemukakan pelan dan menanam pokok di tepi jalan menurut kelulusan Majlis Perbandaran.

Saya kepilkan bersama ini satu salinan pelan susunatur untuk simpanan tuan.

Pelan yang dilampir bersama menunjukkan bangunan plaintif sebagai terletak di atas kawasan rizab jalan. Pengarah defendan ketiga juga telah menyatakan bahawa defendan ketiga sememangnya bersedia memajukan tanah tersebut dan apabila selesai, tentu sekali bangunan plaintif akan tertinggal di atas rizab jalan yang akan diambilalih oleh pihak berkuasa berkenaan tetapi sebelum itu, defendan ketiga telah dikehendaki membina jalan tersebut dahulu dan oleh itu perlu meruntuhkan bangunan plaintif.

Menurut defendan ketiga, bangunan plaintif sebanyak-banyaknya berharga RM30,000 oleh kerana ianya hanya satu bangunan sementara seperti dapat dilihat dalam gambar-gambar yang dikemukakan. Mengikut defendan ketiga lagi, semasa mereka mengambilalih kawasan tersebut, bangunan plaintif dikelilingi oleh semak samun, tidak berpenghuni, dan dalam keadaan tertinggal. Semenjak tarikh perjanjian iaitu 3 Julai 1979, kesemua penghuni tanah telah diberitahu untuk mengosongkan tanah tersebut dan kesemuanya, melainkan plaintif, telah berbuat demikian. Defendan ketiga juga telah mengemukakan surat dari Bevinda Clementina Dourado iaitu tuan punya tanah tersebut bertarikh 15 Februari 1989 yang menyatakan bahawa dari tarikh perjanjian, beliau telah tidak menerima apa-apa bayaran sewa lagi dari Malaya Baptist Mission sungguhpun Malaya Baptist Mission telah cuba membayarnya.

Tuan punya tanah telahpun menyumpah satu afidavit untuk menyokong butir-butir yang telah diberi oleh defendan ketiga. Dengan afidavit tuan punya tanah sendiri, nyatalah beliau masih hidup dan afidavit plaintif, yang menyatakan oleh kerana tuan punya tanah telah meninggal dunia mereka tidak tahu kepada siapa hendak dibayar sewa, adalah tidak benar sama sekali. Lagipun, surat yang bertarikh 3 Januari 1964 dari plaintif kepada Majlis Perbandaran Ipoh yang dilampirkan bersama afidavit plaintif bagi memohon perintah yang diberi pada 20 Februari 1989 telah menyatakan bahawa bangunan tersebut telahpun ditutup dan telah diserahbalik kepada pemegang amanahnya iaitu Wong Soo. Ini menyokong saranan defendan-defendan bahawa bangunan tersebut adalah sebenarnya bangunan tertinggal.

Dengan keterangan ini, saya berpendapat bahawa perintah injunksi yang dibuat pada 20 Februari 1989 sepatutnya diketepikan. Pemberian injunksi adalah remedi mengikut budi bicara dan dalam menggunakan budi bicara tersebut. Mahkamah hendaklah menumpu perhatian samada soal-soal yang patut dibicarakan dan pihak yang mana patut diberi imbangan kemudahan. Tidaklah dipertikaikan bahawa sebelum perjanjian di antara tuan punya tanah dan defendan ketiga dibuat pada 3 Julai 1979 sememangnya Malaya Baptist Mission adalah satu dari dua puluh dua penghuni tanah berkenaan tetapi selepas perjanjian tersebut, tuan punya tanah tidak lagi membenarkan mana-mana penghuni termasuk plaintif menduduki tanah tersebut. Selain dari surat yang menyatakan bangunan tersebut telah ditutup dalam tahun 1964, peguam plaintif juga telah mengaku dalam hujahnya bahawa bangunan tersebut digunakan untuk aktiviti gereja pada hujung minggu sahaja dan sukarlah bagi mereka mendapat bangunan ganti jika defendan-defendan dibenar meruntuhkan bangunan tersebut. Ini hanya menunjukkan bahawa memang sebenarnya bangunan tersebut tidaklah selalu digunakan. Keengganan tuan punya tanah tersebut menerima sewa tanah tersebut selepas 3 Julai 1979 juga disokong oleh bukti resit-resit sewa yang dikemukakan oleh plaintif sendiri iaitu hingga bulan Jun 1979 sahaja. Surat kelulusan dari Majlis Perbandaran Ipoh kepada wakil defendan ketiga untuk memajukan tanah tersebut juga telah menyatakan syarat bahawa kesemua bangunan di atasnya hendaklah dirobohkan.

Dalam writ yang telah dikemukakan oleh plaintif selepas mendapat perintah pada 20 Februari 1989, plaintif telah memohon defendan-defendan menggantikan, memperbaiki atau membina semula bangunan tersebut, gantirugi dan kos. Pada hemat saya, perbicaraan perlu untuk menyelesaikan perkara ini tetapi sehingga itu, kedudukan tiap-tiap pihak hendaklah seperti sebelum perintah 20 Februari 1989 diberi untuk membolehkan defendan-defendan meneruskan dengan kemajuan tanah tersebut kerana imbangan kemudahan terletak kepada defendan-defendan berdasarkan faktor-faktor yang telah disebutkan dan oleh kerana dalam keadaan demikian gantirugi mencukupi dan memadai dalam situasi plaintif berjaya dalam tuntutannya.

Seterusnya saya telah mengarahkan perintah yang dibuat pada 20 Februari 1989 diketepikan dengan kos dan mengarahkan Penolong Kanan Pendaftar menilai gantirugi untuk defendan-defendan, jika ada, yang diakibatkan oleh pemberian perintah tersebut kepada plaintif.

Also found at [1990] 2 CLJ 600